

Andelsboligforeningen

Hellegaarden

Rebekkavej 49 / Rygaardsvænget 1-3

2900 Hellerup

CVR-nr. 53 43 82 10

Årsrapport 2021/2022

60. Regnskabsår

Indholdsfortegnelse

	side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Andelsværdiberegning	20
Anvendt regnskabspraksis	22
Bilag	
Centrale økonomiske nøgleoplysninger	

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Hellegaarden

Beliggende

Rebekkavej 49 / Rygaardsvænget 1-3

2900 Hellerup

CVR-nr. 53 43 82 10

Matr. nr. 16 ox, Gentofte by Helleruplund

Adresse

Andelsboligforeningen Hellegaarden

c/o Ole Krabbe

Rygaardsvænget 1, 4.tv.

2900 Hellerup

Bestyrelse

Ole Krabbe

Lennie Fritz

Hans Henrik Samuelsen

Torben Dart

Carsten Pagsberg

Revision

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ringager 4C, 2. th.

2605 Brøndby

Tlf.: 38 28 42 84

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2022

Dirigent:

Ledelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 2021/2022 for Andelsboligforeningen Hellegaarden.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2021 - 31. marts 2022.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 19. maj 2022

Bestyrelsen:

Ole Krabbe

Lennie Fritz

Hans Henrik Samuelsen

Torben Dart

Carsten Pagsberg

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Hellegaarden

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Hellegaarden for regnskabsåret 1. april 2021 - 31. marts 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2022 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2021 - 31. marts 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinier for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsbolig og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, at indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har en indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen

Brøndby, den 19. maj 2022

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79

Tommy Nørskov

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 10061

Resultatopgørelse for 1. april 2021 - 31. marts 2022

		Realiseret 2021/2022	Budget 2021/2022 (ej revideret)	Realiseret 2020/2021
	note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift	1	1.203.036	1.203.036	1.203.036
Vaskeriindtægter		19.759	12.000	8.950
Øvrige indtægter	2	17.030	0	14.780
Indtægter i alt		<u>1.239.825</u>	<u>1.215.036</u>	<u>1.226.766</u>
Omkostninger				
Ejendomsskat og forbrugsafgifter	3	160.437	185.000	160.727
Forsikringer	4	40.847	45.000	40.427
Renholdelse mv.	5	42.116	55.000	48.594
Vedligeholdelse, løbende	6	124.081	625.000	88.377
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	285.188	0	1.648.131
Foreningsomkostninger	8	48.860	75.000	49.196
Afskrivninger inventar mv.	12	10.438	0	0
Omkostninger i alt		<u>711.967</u>	<u>985.000</u>	<u>2.035.452</u>
Resultat før finansielle poster		<u>527.858</u>	<u>230.036</u>	<u>-808.686</u>
Finansielle indtægter	9	0	0	0
Finansielle omkostninger	10	36.890	26.000	104.250
Finansielle poster, netto		<u>36.890</u>	<u>26.000</u>	<u>104.250</u>
Årets resultat		<u>490.968</u>	<u>204.036</u>	<u>-912.936</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom		200.000	100.000	0
Anvendt fra reserve, vedligeholdelse af ejendom			-100.000	-1.500.000
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		290.968	204.036	587.064
Disponeret i alt		<u>490.968</u>	<u>204.036</u>	<u>-912.936</u>
Likviditetsresultat				
Årets resultat		490.968	204.036	-912.936
Omkostninger låneomlægning		0	0	31.901
Betalte prioritetsafdrag		-191.697	-200.000	-245.026
Afskrivninger inventar mv.		10.438	0	0
Likviditetsresultat i alt		<u>309.709</u>	<u>4.036</u>	<u>-1.126.061</u>

Balance**pr. 31. marts 2022**

	note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Ejendommen, Matr. nr. 16 ox Gentofte by Helleruplund	11	52.700.000	52.700.000
Inventar, driftsmateriel mv.	12	10.437	0
Materielle anlægsaktiver		<u>52.710.437</u>	<u>52.700.000</u>
Anlægsaktiver		<u>52.710.437</u>	<u>52.700.000</u>
Restancer / tilgodehavende		8.619	0
Antenneregnskab	16	19.739	19.040
Periodeafgrænsningsposter		<u>18.402</u>	<u>18.116</u>
Tilgodehavender		<u>46.760</u>	<u>37.156</u>
Bankbeholdninger	13	<u>1.351.425</u>	<u>1.144.867</u>
Likvide beholdninger		<u>1.351.425</u>	<u>1.144.867</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.398.185</u>	<u>1.182.023</u>
Aktiver		<u><u>54.108.622</u></u>	<u><u>53.882.023</u></u>

Balance**pr. 31. marts 2022**

	note	31/3 2022 kr.	31/3 2021 kr.
Passiver			
Reserve for opskrivning af ejendom		40.273.815	40.273.815
Overført resultat mv.		<u>6.283.846</u>	<u>5.660.687</u>
Egenkapital før andre reserver		<u>46.557.661</u>	<u>45.934.502</u>
Andre reserver			
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		1.350.000	1.350.000
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		<u>3.700.000</u>	<u>3.500.000</u>
Andre reserver		<u>5.050.000</u>	<u>4.850.000</u>
Egenkapital		<u>51.607.661</u>	<u>50.784.502</u>
Prioritetsgæld	14	<u>2.246.686</u>	<u>2.779.653</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>2.246.686</u>	<u>2.779.653</u>
Prioritetsgæld	14	206.776	197.697
Varmeregnskab	15	6.915	9.385
Mellemværende andelshavere, overdragelse af andele		6.000	0
Øvrig gæld		<u>34.584</u>	<u>110.786</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>254.275</u>	<u>317.868</u>
Gældsforpligtelser		<u>2.500.961</u>	<u>3.097.521</u>
Passiver		<u>54.108.622</u>	<u>53.882.023</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	17		
Nøgleoplysninger	18		
Beregning af andelsværdi	19		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2022

	2022 Kr.	2021 Kr.
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom primo	40.273.815	40.273.815
Årets opskrivning	0	0
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	0
	<u>40.273.815</u>	<u>40.273.815</u>
Overført resultat		
Overført resultat m.v., primo	5.660.687	5.152.828
Ændring i kursværdi, prioritetsgæld	332.191	-79.205
Overført til/fra andre reserver (værdiforringelse)	0	0
Rest af årets resultat	290.968	587.064
	<u>6.283.846</u>	<u>5.660.687</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>46.557.661</u>	<u>45.934.502</u>
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserve, primo	1.350.000	1.350.000
Overført til/fra "Overført resultat"	0	0
Anvendt i året	0	0
	<u>1.350.000</u>	<u>1.350.000</u>
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		
Reserve, primo	3.500.000	5.000.000
Overført til/fra "Overført resultat"	200.000	-1.500.000
Anvendt i året	0	0
	<u>3.700.000</u>	<u>3.500.000</u>
Andre reserver	<u>5.050.000</u>	<u>4.850.000</u>
Egenkapital i alt	<u>51.607.661</u>	<u>50.784.502</u>

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2021/2022 kr.	Budget 2021/2022 (ej revideret) kr.	Realiseret 2020/2021 kr.
Note 1. Boligafgift			
Boligafgifter	1.105.404	1.105.404	1.105.404
Afgifter forretningslokaler	97.632	97.632	97.632
	<u>1.203.036</u>	<u>1.203.036</u>	<u>1.203.036</u>
Note 2. Øvrige indtægter			
Administrationsgebyrer	17.030		14.780
	<u>17.030</u>	<u>0</u>	<u>14.780</u>
Note 3. Ejendomsskat og forbrugsafgifter			
Ejendomsskatter, grundskyld	38.232	40.000	38.232
Vandafgift	75.319	125.000	78.729
Renovation	26.850		25.970
Elforbrug fællesarealer	20.036	20.000	17.796
	<u>160.437</u>	<u>185.000</u>	<u>160.727</u>
Note 4. Forsikringer			
Ejendomsforsikring	36.779		36.638
Arbejdsskade-forsikring	2.227		1.948
Ulykkeforsikring	1.021		1.021
Bestyrelsesansvar	820		820
	<u>40.847</u>	<u>45.000</u>	<u>40.427</u>
Note 5. Renholdelse mv.			
Trappevask og snerydning	22.653		27.226
Vinduespolering	9.750		18.250
Navneskilte	1.076		525
Anden renholdelse mv.	8.637		2.593
	<u>42.116</u>	<u>55.000</u>	<u>48.594</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2021/2022 kr.	Budget 2021/2022 (ej revideret) kr.	Realiseret 2020/2021 kr.
Note 6. Vedligeholdelse, løbende			
Malervarer	6.300		2.054
Glarmester	350		310
Elektriker	2.623		0
Murer	0		51.468
Blikkenslager og VVS arbejder	74.200		16.549
Kloak	22.353		4.406
Vaskeri	2.724		3.573
Porttelefon og låse, salg af nøgler	-123		-123
Fællesearealer	3.708		507
Diverse materialer og småanskaffelser	5.571		8.113
Teknisk rådgivning	6.375		0
Nye varmemålere	0		1.520
	<u>124.081</u>	<u>625.000</u>	<u>88.377</u>
Note 7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Renovering facade mod gården incl. maling af vinduer mv.	2.969		1.648.131
Maling af opgange	282.219		0
	<u>285.188</u>		<u>1.648.131</u>
Note 8. Foreningsomkostninger			
Revision og regnskabsmæssig assistance	15.000	15.000	15.000
Varmeregnskabshonorar	9.181	10.000	9.463
Valuarvurdering	0		0
ABF kontingent	6.448	20.000	6.280
Mødeudgifter / forplejning fællesarbejder	2.871		1.126
Gårdfest	4.778	10.000	6.725
Gaver	4.809		4.120
Kontorartikler, EDB mv.	1.620		2.306
Gebyrer mv.	4.153		4.176
Diverse (budget)	0	20.000	0
	<u>48.860</u>	<u>75.000</u>	<u>49.196</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2021/2022	Budget 2021/2022 (ej revideret)	Realiseret 2020/2021
	kr.	kr.	kr.
Note 9. Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	0		0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Note 10. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter	25.787	26.000	65.117
Renteudgifter bank	11.001		7.210
Omkostninger låneomlægning	0		31.901
Øvrige renter	102		22
	<u>36.890</u>	<u>26.000</u>	<u>104.250</u>

Noter til balancen

	31/3 2022 kr.	31/3 2021 kr.
Note 11. Ejendommen, Matr. nr. 16 ox Gentofte by Helleruplund		
Kostpris 1. april (off. vurdering 1988 + efterfølgende forbedringer)	12.426.185	12.426.185
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris 31. marts	12.426.185	12.426.185
Opskrivninger 1. april	40.273.815	40.273.815
Årets opskrivning	0	0
Tilbageført opskrivning	0	0
Opskrivninger 31. marts	40.273.815	40.273.815
Regnskabsmæssig værdi 31. marts	52.700.000	52.700.000
Offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020	31.000.000	31.000.000

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi i henhold til vurderingsrapport foretaget af ejendomsmægler og valuar Dan Kjærgaard Jensen fra valuarfirmaet Immobil Ejendomsvurdering ApS, den 2. juni 2020. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 52.700.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,88% inkl. inflation.

Opsummering af væsentlige forudsætninger i valuarvurderingen:

Ejendommens værdi er beregnet på grundlag af en række forudsætninger om ejendommens økonomi og markedsdata. De væsentligste forudsætninger er gengivet nedenfor:

Budgetperiode	15 år
OMK-leje pr. m2	691 kr./m2
Merlejeindtægt v/modernisering	959 kr./m2

Opsummering af følsomhedsberegning i valuarvurderingen:

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,5%, så vil ejendommens dagsværdi falde med kr. 7.900.000. Hvis i stedet lejeindtægten falder med 150 kr. pr. m2 vil ejendommens dagsværdi falde med kr. 6.200.000.

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samsundsøkonomiens generelle udvikling.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 12.426.185.

Noter til balancen - fortsat

	31/3 2022 kr.	31/3 2021 kr.
Note 12. Inventar, driftsmateriel mv.		
Kostpris 1. januar	54.601	54.601
Årets tilgang	20.875	0
Kostpris 31. december	<u>75.476</u>	<u>54.601</u>
Akkumulerede afskrivninger 1. januar	54.601	54.601
Afskrivning indeværende år	10.438	
Akkumulerede afskrivninger 31. december	<u>65.039</u>	<u>54.601</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2022	<u>10.437</u>	<u>0</u>
Forventet levetid, år	<u>2-10</u>	<u>5-10</u>
Note 13. Bankbeholdninger		
Totalbanken	445.792	448.557
Danske Bank	269	1.912
Danske Bank	905.364	694.398
	<u>1.351.425</u>	<u>1.144.867</u>

Noter til balancen, fortsat

Note 14. Prioritetsgæld

	Renter og bidrag kr.	Afdrag i året kr.	Kursværdi kr.	31/3 2022 Kr.	31/3 2021 Kr.
Realkredit Danmark, kontantlån	25.787	191.697	2.453.462	2.706.448	2.898.145
Pantebrevsrestgæld				2.706.448	2.898.145
Kursregulering af prioritetsgæld				-252.986	79.205
	<u>25.787</u>	<u>191.697</u>	<u>2.453.462</u>	<u>2.453.462</u>	<u>2.977.350</u>

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år)	206.776	197.697
Lang del af gæld (mere end 1 år)	<u>2.246.686</u>	<u>2.779.653</u>
	<u>2.453.462</u>	<u>2.977.350</u>

Restgæld efter 5 år (restgæld - ikke kursværdi), afrundet	<u>1.786.000</u>	<u>1.981.000</u>
---	------------------	------------------

Informationer om indregnede lån:

Realkredit Danmark, kontantlån
opr. kr. 2.947.000, konvertibel
rentesats 0,3665% p.a.
Rest løbetid 14 år

Noter til balancen - fortsat

	31/3 2022 kr.	31/3 2021 kr.
Note 15. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	54.015	54.465
Varmeomkostninger	47.100	45.080
	<u>6.915</u>	<u>9.385</u>
Note 16. Antenneregnskab		
Saldo 1. april 2021	-19.040	-20.004
Indbetalt	53.025	51.772
	33.985	31.768
Omkostninger Yousee	42.046	38.605
Omkostninger Verdens TV (copy-dan)	11.678	12.203
Saldo 31. marts 2022	<u>-19.739</u>	<u>-19.040</u>

Note 17. Eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter kr. 2.947.000 er der stillet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 52.700.000.

Der er herudover tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 310.000 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 52.700.000. Ejerpantebrevet er i foreningens behold.

Derudover er der tinglyst afgiftspantebreve på henholdsvis kr. 755.773 og kr. 1.223.000.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Afgivne garantier

Bestyrelsen oplyser, at der ikke er stillet garanti over for andelshavere.

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 18. Nøgleoplysninger

Felt nr.	Boligtype	BBR Areal	BBR Areal	Antal	BBR Areal
		31/3	31/3	31/3	31/3
		2020	2021	2022	2022
		m ²	m ²	Stk.	m ²
B1	Andelsboliger	2.068	2.068	24	2.068
B2	Erhvervsandele	198	198	4	198
B3	Boliglejemål				
B4	Erhvervslejemål				
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.				
B6	I alt	2.266	2.266	28	2.266

		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?				X
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?				X
C3	Hvis "Andet" beskrives fordelingsnøglen her: Foreningens fordelingstal for boliafgifter er baseret på andelenes indbyrdes "lejeværdi", som de er angivet i vægtægterne, §5 og bilag 1, og som er ændret flere gange, senest i forbindelse med etablering af altaner. Andelenes værdier tager udgangspunkt i værdierne 30. juni 2008 med senere reguleringer. De årlige tilskrivninger fordeles pt. efter samme fordelingstal, som boligafgifterne i 2008. Hvis andelenes værdi overstiger et niveau, svarende til værdierne i 2008, vil den efterfølgende del af tilskrivningerne herefter ske efter samme fordeling, som de aktuelle boligafgifter.				

Felt nr.	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 18. Nøgleoplysninger, fortsat

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud ?		X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: Ikke relevant		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X	

		kr.	kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	52.700.000	23.257

		kr.	kr. pr. m²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	5.050.000	2.229

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	10

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?		X

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 18. Nøgleoplysninger, fortsat

Feltnr.					kr. pr. m ²
H1	Boligaft	100.253	* 12 /	2.266	531
H2	Erhvervslejeindtægter		* 12 /	2.266	0
H3	Boliglejeindtægter		* 12 /	2.266	0

		År 2019/20	År 2020/21	År 2021/22
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	319	-403	217

		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	20.546
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	487
K3	Teknisk andelsværdi	21.033

		År 2019/20	År 2020/21	År 2021/22
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	17	39	55
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	49	727	126
M3	Vedligeholdelse i alt	66	766	181

		%
P	Friværdi	95

		År 2019/20	År 2020/21	År 2021/22
		kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R	Årets afdrag for de sidste 3 år	113	108	85

Øvrige noter til årsregnskabet

Note 19. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra b (handelsværdi) samt vedtægternes § 15:

Andelskronen er beregnet på baggrund af en valuarvurdering indhentet før 1. juli 2020 og som derfor kan anvendes til fastsættelse af andelskronen i en ubegrænset periode, indtil en ny vurdering eller anden opgørelsesmetode for andelskronen beslattes på generalforsamling.

Foreningen fastholdte valuarvurdering er indhentet 2. juni 2020 af valuar Dan Kjærgaard Jensen, fra firmaet Immobil Ejendomsvurdering ApS. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 52.700.000 baseret på en diskonteringsfaktor på 5,88% inkl. Inflation.

Valuarvurderingen er følsom overfor udsving i afkastprocenten samt udsving i lejeindtægterne.

Der henvises til note 11 omkring følsomhedsberegning.

		kr.
Foreningens egenkapital før andre reserver 31. marts 2022		46.557.661
<i>Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:</i>		
Ejendom, fastholdt valuarvurdering før 1. juli 2020	52.700.000	
Ejendom, regnskabsmæssig dagsværdi	<u>-52.700.000</u>	0
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 31. marts 2022	2.453.462	
Prioritetsgæld, kursværdi 31. marts 2022	<u>-2.453.462</u>	0
		<u>46.557.661</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:		
Værdi vedtaget på generalforsamlingen den 11. august 2021		<u>45.934.502</u>
Andelsværdi pr. 31. marts 2022		46.557.661
Andelsværdi sidste år		<u>45.934.502</u>
Regulering til fordeling		<u>623.159</u>
Regulering efter ny fordelingsnøgle		623.159
Regulering efter gl. fordelingsnøgle		<u>0</u>
		<u>623.159</u>

Fordeling af regulering af andelsværdien på typer af andele næste side

Øvrige noter til årsregnskabet

Fordeling af andelsværdien pr. 31/3 2021 på typer af andele:

Leje- mål	Adresse	Værdi 1/4 2008 kr.	Værdi 31/3 2021 kr.	Regulering efter ny fordeling nøgle	Regulering efter gl. fordeling kr.	Regulering efter gl. fordeling nøgle	Værdi 31/3 2022 kr.
1	Rebekkavej 49, st. (butik)	649.466	824.274	1,36	8.475	1,79	832.749
2	Rebekkavej 49, st. (butik)	704.834	910.492	1,60	9.971	2,10	920.463
4	Rebekkavej 49, st. (butik)	791.017	1.022.379	1,80	11.217	2,36	1.033.596
5	Rebekkavej 49, st. (butik)	1.198.282	1.547.898	2,72	16.950	3,57	1.564.848
6	Rebekkavej 49, 1. tv	1.229.780	1.722.070	3,83	23.867	3,73	1.745.937
7	Rebekkavej 49, 1. th. (bl.)	1.838.146	2.507.816	5,21	32.467	5,54	2.540.283
8	Rebekkavej 49, 2. tv.	1.229.780	1.722.070	3,83	23.867	3,73	1.745.937
9	Rebekkavej 49, 2. th.	1.216.644	1.705.078	3,80	23.680	3,69	1.728.758
10	Rebekkavej 49, 3. tv.	1.227.469	1.719.759	3,83	23.867	3,73	1.743.626
11	Rebekkavej 49, 3. th.	1.216.644	1.705.078	3,80	23.680	3,69	1.728.758
12	Rebekkavej 49, 4. tv.	1.174.100	1.650.967	3,71	23.119	3,56	1.674.086
13	Rebekkavej 49, 4. th.	1.117.313	1.577.469	3,58	22.309	3,39	1.599.778
14	Rygårdsvænget 1, 1. tv.	1.462.983	2.025.966	4,38	27.294	4,44	2.053.260
15	Rygårdsvænget 1, 1. th.	1.579.637	2.176.042	4,64	28.915	4,79	2.204.957
16	Rygårdsvænget 1, 2. tv.	1.462.983	2.025.966	4,38	27.294	4,44	2.053.260
17	Rygårdsvænget 1, 2. th.	1.579.637	2.176.042	4,64	28.915	4,79	2.204.957
18	Rygårdsvænget 1, 3. tv.	1.462.983	2.025.966	4,38	27.294	4,44	2.053.260
19	Rygårdsvænget 1, 3. th.	1.579.637	2.176.042	4,64	28.915	4,79	2.204.957
20	Rygårdsvænget 1, 4. tv.	1.420.429	1.970.561	4,28	26.671	4,31	1.997.232
21	Rygårdsvænget 1, 4. th.	1.492.376	2.063.075	4,44	27.668	4,53	2.090.743
22	Rygårdsvænget 3, 1. tv.	899.310	1.293.913	3,07	19.131	2,73	1.313.044
23	Rygårdsvænget 3, 1. th.	985.461	1.405.772	3,27	20.377	2,99	1.426.149
24	Rygårdsvænget 3, 2. tv.	899.312	1.293.915	3,07	19.131	2,73	1.313.046
25	Rygårdsvænget 3, 2. th.	985.461	1.405.772	3,27	20.377	2,99	1.426.149
26	Rygårdsvænget 3, 3. tv.	899.312	1.293.915	3,07	19.131	2,73	1.313.046
27	Rygårdsvænget 3, 3. th.	985.462	1.405.773	3,27	20.377	2,99	1.426.150
28	Rygårdsvænget 3, 4. tv.	867.861	1.253.466	3,00	18.695	2,63	1.272.161
29	Rygårdsvænget 3, 4. th.	924.664	1.326.980	3,13	19.505	2,80	1.346.485
		33.080.983	45.934.516	100,00	623.159	100,00	46.557.675
Afrunding		-10	-14		0	0	-14
		33.080.973	45.934.502		623.159	0	46.557.661

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Hellegården er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af den i december 2021 offentliggjorte vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger ændret på følgende områder:

- Prioritetsgælden indregnes fremadrettet til kursværdien. Hidtil har prioritetsgælden været indregnet til nominel restgæld.
Prioritetsgælden opdeles fremadrettet i lang- og kortfristet gældsforpligtelse.
Kursreguleringen udgør primo kr. -79.205.
- Virkningen af praksisændringen er indregnet i egenkapitalen jf. egenkapitalopgørelsen og sammenligningstallene er tilrettet.
- Opstillingsformen for resultatopgørelsen er tilpasset den nye vejledning.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne afspejler foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for indeværende år er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i h.t. budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostningerne består af ejendoms- og forbrugsomkostninger, renholdels, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedr. prioritetsgæld, og kurstab og låneomkostninger ved optagelse/indfrielse/låneomlægning af lån (prioritetsgæld), samt renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindestående.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponeringen indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse af foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultat viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (f.eks. afskrivninger, indeksering af indeksslån, driftsførte kurstab (eller amortisering af kurstab og låneomkostninger) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi falder. I tilfælde, hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Reserve for opskrivning af ejendommen" indeholder de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat der ikke er disponeret til andre formål (f.eks. reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalen "Overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdien, som er oplyst af realkreditinstituttet. Regulering af prioritetsgældens kursværdi indregnes direkte på egenkapitalen under posten "overført resultat".

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 18 anførte nøgleoplysninger er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 19. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabets balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabets balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

”Andre reserver” i årsregnskabets balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. Disse reserver indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Andelsboligforeningen Hellegaarden

Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen

Feltnr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X	

		kr.	kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	52.700.000	23.257

		kr.	kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	5.050.000	2.229

		kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	531

		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	20.546
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	487
K3	Teknisk andelsværdi	21.033

	Sæt kryds	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	X	

		%
P	Friværdi	95